

## ASEMAKAAVAN SELOSTUS ALUSTAVA LUONNOS

### Tätä selostusta täydennetään myöhemmin !

ASEMAKAAVAKARTTA NRO xxxxxx  
PÄIVÄTTY x.x.2018

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
40. kaupunginosan (Suutarila)  
kortteleita xxxxx–xxxxx,  
korttelin xxxxx tontteja x ja y sekä xxalueita  
(muodostuvat uudet korttelit xxxxx ja xxxxxx)

Kaavan nimi:  
Töyrynummi, puutarhakortteli, asemakaavan muutos

Laatija:  
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 7.5.2018  
Kaupunkiympäristölautakunta / Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Nähtävilläolo (MRL 65 §):  
Kaupunkiympäristölautakunta / Asemakaavoituspalvelu:  
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Alue sijaitsee Töyrynummella Suutarilan kaupunginosassa ja rajoittuu Tapaninkylän kaupunginosaan...



## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

### Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

**Asemakaavoitus:** Joakim Kettunen, arkkitehti  
**Kaavapiirtäminen:** Sinikka Ekroos, suunnitteluavustaja  
**Liikenne- ja katusuunnittelu:** x x, insinööri  
Täydennetään myöhemmin  
:

### Muut Helsingin kaupungin toimialat

Täydennetään myöhemmin

### Muut viranomaistahot

Täydennetään myöhemmin

### Hakijataho

Olkilyhteentie 6  
Kyttlandsstigen 19  
Pacific Plaza Towers, Metro Manila

### Hankesuunnittelu

x x, arkkitehti

## SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	5
Tavoitteet .....	5
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	5
Liikenne.....	6
Palvelut .....	6
Esteettömyys.....	6
Luonnonympäristö.....	6
Yhdyskuntatekninen huolto .....	6
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	6
Ympäristöhäiriöt .....	7
Vaikutukset.....	7
TOTEUTUS.....	8
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	8
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET .....	9

## LIITTEET

- 1 Täydennetään myöhemmin
- 2

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
- x

## TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee puutarha-aluetta ja pientalotontteja. Kaavaratkaisu mahdollistaa pientaloalueen täydentämisen alueelle sopivilla rakennustyypeillä.

Tavoitteena on muodostaa kokonaissuunnitelman pohjalta asuintontteja jotka on mahdollista toteuttaa vaiheittain. Alueella on mahdollista jatkaa pitkät perinteet omaavaa puutarhatoimintaa.

Uusi asuntokerrosala ja toimitilan määrä puutarhaa varten täsmentyy myöhemmin

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että pientaloasuntotarjonta lisääntyy Töyrynummella hyvien palvelujen äärellä.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemusten johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

## Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa pientalojen rakentaminen...

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että huomioidaan uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) periaatteet.

## Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on xxxx m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa xxx k-m<sup>2</sup>.

## Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on nykytilanteessa puutarhamainen ja muodostuu keskeisiltä osin vanhoista tiloista muodostuvasta asuin- ja kasvitarkennusten sekä erillispientalojen korttelialueesta kasvitarkennuksineen. Alueen reunoilla on pientalotontteja. Tavoitteena on

mahdollistaa pientalojen täydennysrakentaminen muodostettaville tonteille siten, että puutarha voi säilyä alueella.

## Liikenne

Lähtökohdat

xxxx liikennemäärä on nykyisin noin xxxx ajon./vrk.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa on varauduttu uusiin tonttiliittymiin Olkilyhteen tielle.

## Palvelut

Lähtökohdat

Kaava-alueen äärellä on hyvät palvelut; koulu, päiväkotija ja asukaspuisto. Lähistöllä on Suutarilan palvelukeskus.

## Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

## Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Puutarhatoiminta on muokannut ympäristöä puistomaiseksi.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa huomioidaan alueen puistomainen luonne.

## Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. /Kaava-alue on nykyiseen verkostoon liitettävissä.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maaperän pilaantuneisuuden ei oleteta estävän rakentamista.

Kaavaratkaisu

Maaperän pilaantuneisuus on selvittävä ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamista.

## Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Maaperän pilaantuneisuuden ei oleteta estävän rakentamista

Kaavaratkaisu

Maaperän pilaantuneisuus on selvittävä ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamista.

## Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Maaperän pilaantuneisuutta on arvioitu selvityksillä ja kartoituksilla.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:.../ Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta, sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa...

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa yhdyskuntarakennetta tiivistävästi

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaupunkikuva muuttuu urbaanimmaksi, mutta säilyy pientalotyyppisenä.

## TOTEUTUS

Toteutus on mahdollista tonteittain ja kasvitarhatoiminta voi jatkua

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

## Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä
- ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja
- haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

## Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on pientalovaltainen alue, asuminen. (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta). Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavassa alue on asuntovaltaista aluetta A4. Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

## Asemakaavat

Alueella on voimassa kolme asemakaavaa.

## Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

## Rakennuskiellot

Alueen tontteja ei ole merkitty kiinteistörekisteriin, joten alueella on voimassa rakennuskielto maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n nojalla.

#### Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushpalvelut on laatinut pohjakartan.

#### Maanomistus

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

#### Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

### SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

#### Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille tonttien omistajien vuonna 2016 jättämästä hakemuksesta.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Tarkentuu myöhemmin

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

**Tätä selostusta täydennetään myöhemmin.**

---